

לשכת התכנון המחוזית  
21-05-1997  
מחוז הדרום

הערתך משרד  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מפורטת מס' 405/03/7  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 337/03/7 ; 322/03/7 א'

כסייפה - מרכז הישוב

באר-שבע	נפה :
כסייפה	מקום :
100076 (בהסדר)	גוש :
41.0 דונם	שטח התכנית :
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע :
משרד הבינוי והשיכון,	היזמים :
מועצה אזורית משוש	
אדריכל חיים פלמן	המתכנן :

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור חכנית מס. 405/03/7  
הודעה המעוזה לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29/6/97 לאשר את התכנית.  
סגנית לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מאי 1995, באר-שבע  
עידכון: מאי 1996

הודעה על אישור תכנית מס. 405/03/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4549  
מיום 29/7/97

לשכת התכנון המחוזית  
21-05-1997  
מחוז הדרום

הענתק משרד

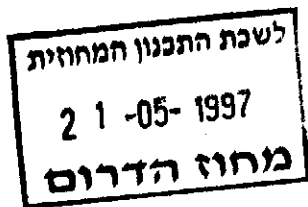
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מפורטת מס' 405/03/7  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 337/03/7 ; 322/03/7 א'  
כסייפה - מרכז הישוב

#### מבוא לעקרונות תכנון

התכנית מהווה תכנית מפורטת, לשטח המיועד לשטח לתכנון בעתיד בתכנית המתאר של הישוב. מתוכנן להקים באזור מרכז מסחרי ובנייני ציבור כגון: מועצה מקומית, מתני"ס, בניין הסתדרות ככר עירונית, פארק וכזומה. זאת בגין התפתחות היישוב וצורך דחוף למילוי פונקציות אלו במקום.

המתכנן: אדריכל חיים פלמן



## העונן - ישרד

1. **שם התכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 405/03/7, שינוי לתכנית מפורטת מס' 337/03/7, 332/03/7 - כסייפה - מרכז הישוב (להלן התוכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
  - 2.1. התכנית: כוללת 5 דפי הוראות לתכנית
  - 2.2. התשריט: בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - 2.3. תכנית הבינוי: בק.מ. 1:500 מנחה, למעט מפלסי  $\pm 0.00$  של המבנים ופרט טיפוסי לפרגולה, אשר יהיו מחייבים.
3. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר כסייפה מס' 2/248/02/7, ומהווה שינוי לתכנית מס' 337/03/7, 332/03/7 בשטח הכלול בגבולות תכנית זו.
4. **ציונים בתשריט:**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. **מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מרכז הישוב הכולל אזורי מסחר, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, עיי קביעת יעודי ושימושי קרקע, הנחיות מגבלות בניה.
6. **תכליות ושימושים:**
  - 6.1. **אזור מסחרי:**

מגרשים מס' 1 - 3 - ישמשו להקמת מבנים, מסעדות, בתי קפה, מסחר קמעוני וסיטונאי, בידור שרותי דלפק, משרדים, מעבדות, שרותי רפואה וכד'. הבעלים יבצעו כל אחד את חלקן של פרגולות הכיכר שבנתחם מגרשו לפי תכנית אחידה, כחלק מהבניין ומפתוח המגרש, ברוחב 4.0 מ' לפי הפרט המחייב שבתכנית הבינוי.

מגרש מס' 7 - ישמש למתקן בזק ולמשרדי חברה קיימים בלבד.
  - 6.2. **שטח לבנייני ציבור:**

מגרשים מס' 6 - 4 - ישמשו להקמת בנייני ציבור כגון: מועצה מקומית, בית ההסתדרות, מתנייס וכד'.
  - 6.3. **שטח ציבורי פתוח:**

מיועדים לפיתוח כיכר עירונית, פארק עירוני, אמפיתיאטרון פתוח, אוהל אירות, אגמים מלאכותיים, מזרקות, פרגולות, מתקני משחקים, ריהוט גן, תאורת חוץ, גדרות, קירות תומכים, גיטון ונוי, נטיעות, שבילים, ניקוז, מערכות תשתיות ומקלטים ציבוריים.
  - 6.4. **דרכים:** ישמשו לכבישים ומדרכות, ניקוז, תשתיות הנדסיות ונטיעות.

6.5. איזור זיקת הנאה לציבור :  
במגרשים 1, 2, 3, 5, 6, תינתן לציבור זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. זכות המעבר מעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור בפנקס המקרקעין.

7. טבלת זכויות והגבלות בניה :

קוי בניין	מס' קומות	סה"כ לכל הקומות %	תכסית מירבית %	זכויות בניה לקבוצה				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	היעוד
				סה"כ %	שטח שירות %	שטח עיקרי %	מיקום לקרקע			
א	ב	ק								
לפי המסומן בתשריט	2	100	33	67	20	47	מעל מתחת	1460	1	אזור מסחרי
		33	33	33	33	33	מעל מתחת	3060	2	
		105	35	70	20	50	מעל מתחת	980	3	
		150	50	100	30	70	מעל מתחת	980	7	
		150	50	100	30	70	מעל מתחת			
לפי המסומן בתשריט	3	66	30	30	5	25	מעל מתחת	4560	4	שטח לבנייני ציבור
		4	4	4	4	4	מעל מתחת	1920	5	
		100	25	25	5	20	מעל מתחת	1920	6	
		25	25	25	2	20	מעל מתחת			
	3	52	22	22	2	20	מעל מתחת			
		22	22	22	22	22				
לא תותר בניה פרט למפורט בסעיף 6.3										שטח ציבורי פתוח

הערות :

1. שטחי שירות כוללים פרגולות, תדרים מוגנים לפי תקן הג"א ותדרים טכניים.
2. לא תותר בנית מבני עזר נפרדים - כל הבניה תהיה במסגרת מבנה אחד. לא תותר בנית סככות.

8. עיצוב ארכיטקטוני:

8.1. קירות חוץ יהיו בשילוב טיח חלק בגוונים בהירים וציפוי אבן מסותתת תלטיש מלבנית. סורגים על החלונות יבנו מברזל.

8.2. גגות המבנים יהיו מבטון, שטוחים ובשילוב אלמנטים משופעים כמו כיפות וכד'. גגות יהיו מרוצפים או מכוסים חץ. ינתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים בחזית וגג הבניין באישור הוועדה המקומית.

8.3. מצללות יצופו בחומרי גלם של חזיתות הבניינים הסמוכים בשילוב ברזל, לפי הפרט המחייב שבתכנית הבינוי המצורפת. מצללות - כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז - 1997 עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

8.4. הגדרות והקירות התומכים יצופו בשילוב חומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך, דוגמת הסורגים על חלונות הבניינים. גובה הגדר יהיה מ' 0.3 עד מ' 1.8 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. בנית הגדרות תותר ע"י מהנדס המועצה רק במקרה שתוכך חיוניות בנייתן. קירות תומכים בין מגרשים סמוכים יבנו עד גובה מ' 0.3 לפחות מהמפלס הגבוה. הפתרון ינתן במסגרת תכנית הפתוח לפי המצב הטופוגרפי, בהתאם לתכנית בינוי מצורפת לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

8.5. ככר עירונית, מדרכות ופיתוח סביבתי יבוצעו תוך שילוב ריצוף מאבן מלבנית מסותתת ואבן משתלבת, בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת.

9. חניה : סימון שטחי החניה ביעודים השונים הינם מנחים בלבד. חניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי. החניה תתוכנן תוך שילוב צמחיה ותרוצף באבן משתלבת.

10. מקלטים/ חדרים מוגנים : יבנו כחלק מהמבנה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורן.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1. תוכן תכנית לביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

11.2. ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הגחת קווי החשמל, המים והביוב, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתכניות פיתוח, באישור מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11.3. רשת החשמל תהיה תת קרקעית כולל חיבור למגרשים (למעט קווים קיימים), באישור חברת החשמל. למועצה ולחברת החשמל תשמר זכות גישה לטיפול בקווי חשמל העוברים במגרשים.

11.4. רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית, כולל חיבור למגרשים באישור הרשויות המוסמכות.

לשכת התכנון המחוזית  
21-05-1997  
מחוז הדרום

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז הדרום

12. **תנאים להוצאת היתרי בניה:**  
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה. היתרי בניה יינתנו לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות של כבישים וצמתים, בקנ"מ 1:500, ואישורן ע"י משרד התחבורה.

13. **חלוקה ורישום:**  
לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

14. **הפקעה לצרכי ציבור:**  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית - בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

15. **ביצוע:**  
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה



המתכנן

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113  
מבצע נחשון 53/1 ב"י  
טלפון 7-420412

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז הדרום

היוזמים

בעל הקרקע

19.5.97